

## Comune di Latiano (BR)

### Contratto di quartiere II “Dalla città costruita alla città partecipata”

#### **Partecipare al recupero**

Il Contratto di quartiere “Dalla città costruita alla città partecipata”<sup>1</sup> è un *piano processo* che enfatizza, attraverso un lavoro di squadra, il ruolo di ciascun attore coinvolto; lavoro che l’Amministrazione comunale svolge cercando di far comprendere ai cittadini, agli abitanti, ai proprietari degli immobili e a tutti gli attori economici e sociali l’utilità del CdQ nella riqualificazione di una porzione della città. Si tratta di un esempio concreto di sinergia pubblico – privato, volta a realizzare presenti e future occasioni di sviluppo. Un’occasione, di fatto, per *educare* alla programmazione partecipata degli interventi sulla città attraverso un rapporto comunicativo tra attori.

L’Amministrazione, dopo avere lanciato l’iniziativa e promosso il programma mediante incontri pubblici, articoli di giornali e raccolte le indagini urbanistico – ambientali, ha individuato l’ambito di intervento ove sussiste un diffuso degrado delle costruzioni e dell’ambiente urbano, carenze di servizi e scarsa coesione sociale<sup>2</sup>. Il programma è stato disciplinato da una variante Peep per l’attuazione del Contratto di quartiere II, comprendendo nel perimetro della variante:

- immobili e/o zone che necessitano interventi di recupero e/o di riqualificazione (case IACP e zona abusiva);
- zona estensiva sottoposta ad eventi alluvionali (alcune aree sono state anche interessate in precedenza da attività di scarico di materiale di risulta, modificando la consistenza del terreno previo asporto del terreno vegetale);
- zone disconnesse o di frangia trasformabili (Peep e zone C di espansione di Prg), nelle quali è necessario realizzare standard e servizi ed effettuare interventi di ricucitura urbana ed ambientale, in particolare nel quartiere periferico “La Pigna” integrandolo con il quartiere “167” mediante servizi integrati alla residenza, spazi urbani e volumi per servizi all’integrazione sociale, corti urbane e servizi per fasce deboli;
- fronti edilizi e quinte urbane che presentano caratteri disomogenei o scarsamente strutturati (via Mesagne, viale Aldo Moro, via Muro Tenente, parte di via Sicilia);

Il programma ha affrontato sia bisogni di carattere sociale sia di carattere economico occupazionale, preoccupandosi di “dare un tetto” alle fasce deboli (anziani e giovani coppie, immigrati, ragazze madri etc.) e di affrontare il disagio sociale, urbanistico ed edilizio evidenziato da numerose manifestazioni di interesse degli abitanti del quartiere<sup>3</sup>.

I risultati dell’iniziativa sono stati al quanto soddisfacenti: l’84% dei proprietari degli immobili ha dato l’assenso e, di questi, oltre il 75% ha fornito, secondo un approccio perequativo, risorse aggiuntive rispetto agli oneri dovuti e alle aree da cedere. Inoltre, sono state presentate 18 proposte di interventi privati e pubblici per un

1. Il programma è stato presentato dal Sindaco e Assessore all’urbanistica del comune di Latiano, nonché dal tecnico incaricato in un incontro pubblico il 24 giugno presso la Sala consiliare del Palazzo Imperiale. L’incontro ha visto una numerosa partecipazione di abitanti e cittadini, oltre ai componenti del Comitato scientifico ed in particolare della Prof.ssa Emilia Conte del Politecnico di Bari. Il 9 luglio 2004, il Contratto di quartiere è stato presentato dal responsabile del progetto, Ing. Francesco Pagliara, al Politecnico di Bari presso il Dipartimento di Architettura e Urbanistica nell’ambito di un Master in Urbanistica. Per maggiori informazioni è possibile visitare il sito [www.lacittapartecipata.it](http://www.lacittapartecipata.it) ovvero il sito del Comune di Latiano [www.comunelatiano.it](http://www.comunelatiano.it)

2. Le 122 manifestazioni di interesse, integrate con interviste eseguite porta a porta e con i dati anagrafici per un numero totale di 611 individui su un campione totale di 733 di abitanti, hanno evidenziato i seguenti dati della zona di intervento: 0,75 vani per occupante con punte di 1,5; tasso di scolarità (tra 11 e 14 anni) pari all’8,1%; popolazione con più di 65 anni pari al 7,6%; popolazione con meno di 15 anni pari al 20,3%; 50% di nuclei familiari delle case IACP (circa 100) a carico del servizio sociale; 20% di nuclei familiari che percepiscono sussidio per l’affitto della casa. L’80% delle manifestazioni di interesse ha segnalato difficoltà di accesso alla zona secondo una casistica ampia (zona abbandonata e distaccata dal paese, quartiere degradato, soggetto ad allagamento, mancanza di servizi, scuolabus, centri per assistenza per i disabili e gli anziani, pulizia e illuminazione, luoghi di incontro, servizio sanitario, mercato, negozi, ecc). Il 68% delle manifestazioni di interesse ha segnalato difficoltà di accesso al paese più o meno per le stesse ragioni.

3. Il Comune di Latiano con 15.350 abitanti è uno fra i 6 Comuni della Provincia di Brindisi riconosciuto ad alta tensione abitativa. Si colloca agli ultimi posti (195°) a livello regionale per reddito procapite e presenta un alto tasso di disoccupazione pari al 30,6% e giovanile al 50,4% non-

importo complessivo di oltre 30 milioni di euro. Tra questi, le proposte della Curia vescovile per la costruzione della Chiesa, della Fondazione Bartolo Longo per un centro integrato sociale, dello Iacp per il recupero di alloggi degradati, un centro commerciale e altre proposte di carattere sociale ed economico. Delle 18 presentate, 7 proposte hanno prestato anche idonee garanzie mediante fidejussione.

ché problemi di sicurezza sociale. La proposta di Contratto di Quartiere II a Latiano rappresenta un elemento significativo di sperimentazione, essenzialmente, per le seguenti caratteristiche: 1. Campione significativo - Latiano ha un peso demografico elevato. La sua dimensione lo colloca nella classe medio-alta (15.000-65.000 abitanti) dei 554 Comuni che hanno il maggior peso demografico (27,4%) contro quello delle 75 grandi città (13,9%), delle 7 metropoli (4%) e delle 6 metropoli superiori a 500 mila abitanti (12,8%); 2. Equilibrio finanziario - I contributi procapite delle somme trasferite ai Comuni da parte dello Stato negli ultimi anni attestano, contrariamente, che la distribuzione delle somme erogate non rispetta l'andamento demografico - euro 200 per comuni da 10 mila a 20 mila, contro euro 350 per le grandi città e i piccolissimi centri; 3. Alta concentrazione di Erp - Il Comune di Latiano con circa 4,2 vani per 100 abitanti (650 vani/15.350x100) di Edilizia Residenziale Pubblica, tutti concentrati in Piano di Zona "167", rispetto al valore provinciale di circa 3 vani per 100 abitanti, è tra i Comuni che in Provincia di Brindisi hanno il più alto indice abitativo di edilizia pubblica..

Comune di  
**LATIANO**

Contratto di  
quartiere II  
zona 167

+ Luce

+ Verde

+ Integrazione

+ Acqua

Dalla città costruita  
alla città partecipata

Info Project: [www.lacittapartecipata.it](http://www.lacittapartecipata.it)

Rendering delle ipotesi progettuali.

### La costruzione del Contratto di quartiere

La prima delibera di consiglio comunale ha individuato e costituito gli organi, istituzionali e non, una necessaria alla implementazione partecipata del programma:

- a) Consulta al territorio;
- b) Comitato scientifico costituito dal responsabile del Contratto di quartiere e rispettivamente da un rappresentante del Comune, del Quartiere, delle Associazioni ambientaliste, del Politecnico di Bari e dei soggetti economici;
- c) Unità di progetto, costituita dal tecnico incaricato e da tre tecnici dell'Utc;
- d) Laboratorio di quartiere presso la struttura del campo sportivo comunale, in zona "167", in cui si sono svolti gli incontri con gli abitanti del quartiere.

La delibera ha inoltre indicato il percorso da seguire e gli obiettivi di massima da raggiungere per la riqualificazione del quartiere.

Il programma è stato redatto e attuato seguendo il seguente percorso:

1. incontri pubblici con i cittadini;
2. deliberazione di Cc per l'individuazione dei quartieri e delle zone ove sussiste degrado sociale, urbano ed edilizio;
3. approvazione e pubblicazione del bando di evidenza pubblica con nomina del Nucleo tecnico di valutazione;
4. selezione delle manifestazioni di interesse;

5. incontri operativi con i vari attori (istituzionale o meno);
6. deliberazione di Cc di perimetrazione dell'ambito più opportuno per l'attuazione del programma a seguito delle manifestazioni di interesse;
7. Attivazione delle procedure negoziali;
8. predisposizione finale di un programma di tipo "relazionale aperto";



Rendering delle ipotesi progettuali.

9. presentazione del programma con convegno conclusivo;
10. deliberazione di Cc di approvazione del programma;

Gli obiettivi principali da raggiungere mediante l'attuazione del CdQ, sono:

1. annullare le distanze culturali, sociali, economiche e di mobilità fra la città costruita, nata agli anni '70 a ridosso del quartiere "167" e carente di attrezzature urbane e servizi, con il quartiere Peep monoclasse e monofunzionale, anch'esso incompleto e carente di servizi e standard urbanistici, con un evidente degrado edilizio, urbanistico e sociale. Tutto ciò al fine di dare un continuum urbano alla città e ai cittadini (Urbs e Civitas), ricucendo il tessuto edilizio ed urbano della periferia, assegnandoli una nuova identità mediante:
  - il rinnovo dei caratteri edilizi secondo moduli urbani integrati da funzioni residenziali, non residenziali e di servizio. Sono stati progettati, infatti, tre moduli urbani per assolvere alle esigenze degli abitanti e del mercato. Un modulo urbano integrato a 5 livelli, collegati mediante percorsi pedonali coperti e ampi spazi a verde, e parcheggi nei piani interrati<sup>4</sup>. Un altro modulo, del tipo a schiera, con ampi giardini privati ed affacci nelle corti urbane. Infine, un terzo modulo per assolvere alle esigenze di una edilizia più libera (case patio).
  - l'accrescimento della dotazione di servizi dal verde pubblico alle opere infrastrutturali (palazzetto dello sport, chiesa, parco urbano, condotta d'acqua con sistema di fitodepurazione, asili, ecc.) al fine di

<sup>4</sup> Il manufatto è costituito da attività non residenziali al 1° e 2° livello, residenziali al 3 e 4 livello e di servizio alle residenze al 5° livello



dell'area mediante l'attuazione del CdQ rapportato al valore attuale dell'immobile e alla cubatura assentita.

### **Caratteri del progetto**

Il progetto ha individuato 3 punti focali nell'ambito del quartiere da riqualificare e per l'intera maglia periferica:

1. un laghetto con sistema di fitodepurazione posizionato nell'area depressa, già di compluvio, in cui si affacciano gruppi di case patio, la Chiesa Sussidiaria con oratorio e spazi coperti con valenza architettonica di filtro nonché una Scuola Materna e un centro di formazione professionale. L'intervento è visibile, ma altrettanto protetto, dalla via per Mesagne, per la quale è stato predisposto un intervento di riqualificazione che comprende un accesso pedonale (porta di ingresso) con adeguati spazi a parcheggio e un centro commerciale con parco giochi annesso;
2. una piazza con fontana monumentale, a monte rispetto al laghetto, sulla quale si affacciano le case patio e che rappresenta un cono visuale verso il parco, cui è collegata mediante dei passaggi pedonali con valenza architettonica di filtro (spazi coperti con archi alti in pietra) e una piazza con servizi ed attività commerciali collocata su viale A. Moro;
3. il palazzetto dello Sport, collocato a Sud dell'area di intervento in continuità con altri spazi verdi attrezzati esistenti (campo di calcio, piscina coperta).

L'intervento di recupero e riqualificazione dell'esistente riguarda soprattutto le case IACP collocate su viale A. Moro e un'area con interventi abusivi collocata su via Mesagne, oltre ad un intervento più estensivo di risanamento di tipo ambientale sulla piana alluvionale.

Per quanto riguarda il primo intervento, sono stati eliminati i box auto a piano terra e le previste case in linea alte sei livelli fuori terra, collocando botteghe, negozi e spazi di tipo sociale, spostando le zone a parcheggio su un'area esterna. Inoltre, è progettata un'ampia area a verde con parchi gioco e arredo urbano.

Il secondo intervento di riqualificazione consiste nell'inserimento di un centro commerciale, parcheggi con verde annesso, un gruppo di case patio, una piazza alberata con ampia area a parcheggio e nell'eliminazione di una precaria struttura produttiva nonché nel recupero di immobili in stato di degrado da destinarsi ad attività residenziali e non residenziali.

La Chiesa, secondo una ipotesi condivisa dalla Curia vescovile, è collocata a cerniera tra la città "consolidata" e la zona di intervento, quasi a voler essere un invito al nuovo con un richiamo alle radici, lontana dal traffico e immersa nel verde.

Il programma è sperimentale e, in particolare, segue i criteri della bioarchitettura: dall'uso di pannelli solari e tetti fotovoltaici al recupero delle acque piovane e grigie mediante il sistema di fitodepurazione per irrigare il parco; dagli intonaci a base di calce alle piste ciclabili e alle a corti per garantire la ventilazione trasversale.

**Testo a cura di Francesco Pagliara**

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Latiano

#### **IL CASO**

Contratto di quartiere II "Dalla città costruita alla città partecipata"

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Zona Peep

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Politiche del welfare

#### **RIFERIMENTI**

<http://lacittapartecipata.it>